

Regels

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	1
1. Algemene bepalingen	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen	4
Artikel 3 Toepassingsbereik	5
Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen	6
Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod	8
Artikel 6 Aanvraagvereisten	9
2. Functies en activiteiten	10
Artikel 7 Bedrijf	10
Artikel 8 Wonen	15
Artikel 9 Waarde – Archeologie 4	19
3. Algemene regels	23
Artikel 10 Anti-dubbeltelregel	23
Artikel 11 Algemene bouwregels	24
Artikel 13 Algemene gebruiksregels	26
Artikel 15 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 16 Overige regels	28
4. Overgangs- en slotregels	29
Artikel 17 Overgangsrecht	29

BIJLAGEN

Bijlage 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Overzicht beroep of bedrijf aan huis

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van de (gebieds)ontwikkeling op de locatie Molenstraat 67, 69, 69a en Sterappel 1 te Helden en vormt juridisch een nieuw hoofdstuk 22v van het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas.

Dit hoofdstuk is op grond van artikel 11.1 lid 2 Besluit elektronische publicaties bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk om dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22v van het omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22v' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22v' gelezen worden.

1. Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van dit hoofdstuk gelden de volgende begripsbepalingen.

1.1 Begripsbepalingen:

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I bij het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling, zijn van toepassing op dit hoofdstuk.

Artikel 2 Aanvullende begripsbepalingen

2.1 TAM-omgevingsplan:

Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22v Molenstraat 67, Helden, met identificatienummer NL.IMRO.1894.TAMOPH22v-VG01 van de gemeente Peel en Maas.

2.2 Omgevingsplan:

Omgevingsplan van de gemeente Peel en Maas.

2.3 Nota parkeernormen:

De Nota parkeernormen Peel en Maas 2018 van de gemeente Peel en Maas.

Artikel 3 Toepassingsbereik

3.1 Verhouding ruimtelijke regels omgevingsplan tijdelijk deel:

De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het derde lid.

3.2 Verhouding met regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan van rechtswege (bruidsschat):

De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in dit hoofdstuk.

3.3 Geometrische afbakening reikwijdte TAM-Omgevingsplan:

De regels in dit hoofdstuk zijn van toepassing op de locatie Molenstraat 67, 69, 69a en Sterappel 1 Helden, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1894.TAMOPH22v-VG01 zoals vastgelegd op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Artikel 4 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen, in aanvulling op a bedoeld in artikel 22.24 van dit omgevingsplan, en de volgende meet- en rekeningbepalingen en zijn overeenkomstige toepassing op het meten van waarden die in dit hoofdstuk in m, m2, of m3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in 4.1 tot en met 4.15.

4.1 afstand tot de bouwvlak-/functiegrens:

tussen de grens van een bouwvlak/functie en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

4.2 afstand tussen hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken:

tussen de grens van het hoofdgebouw en een bepaald punt van het bijbehorend bouwwerk, waar die afstand het kortst is.

4.3 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte gemeten aan de binnenzijde van die ruimte(n) binnen een functie die wordt/worden gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

4.4 oppervlakte van een bouwvlak/functievlak:

de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en de onbebouwde gronden binnen een bouwvlak/functievlak. Daar waar op de verbeelding twee of meer bouwvlakken/functievlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bouwvlakken/functievlakken bij de toepassing van deze regels als één bouwvlak/functievlak.

4.5 bouwhoogte van een bouwwerk:

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen.

4.6 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

4.7 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

4.8 inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane-grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

4.9 lengte, breedte en hoogte van een bouwwerk:

buitenwerks, dit is de afstand gemeten tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

4.10 ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het bouwkundig peil tot het diepste punt van een bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

4.11 oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

4.12 oppervlakte van een bodemingreep:

het gebied (zone) waarbinnen bodemingrepen plaatsvinden die een verstorende werking kunnen hebben op het (archeologisch) bodemarchief.

4.13 oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

4.14 vloeroppervlakte van een bouwwerk:

de totale vloeroppervlakte gemeten aan de binnenzijde van die ruimte(n).

4.15 Overschrijding van de bouwvlak-, cq functiegrenzen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van de bouwvlak-, c.q. functiegrenzen maximaal 1 meter bedraagt.

Artikel 5 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden om gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan de locatie toegedeelde functies.

Artikel 6 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten, bedoeld in paragraaf 22.5.2 van het omgevingsplan, zijn van overeenkomstige toepassing op een binnenplanse omgevingsactiviteit die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

2. Functies en activiteiten

Artikel 7 Bedrijf

7.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als 'Bedrijf'.

7.2 Functieomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten welke zijn opgenomen in milieucategorie 1 t/m 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij de regels), en/of daarmee naar aard, omvang en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven en/of bedrijfsactiviteiten;

met daaraan ondergeschikt:

- b. de bestaande bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4.3;
- c. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4.2;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- h. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.3 Beoordelingsregels aanvraag binneplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken

De volgende regels gelden in afwijking van/in aanvulling op artikel 22.29.

7.3.1 Beoordelingsregels bouwen van bedrijfsgebouwen (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29)).

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.29 gelden de volgende regels voor bedrijfsgebouwen. De omgevingsgevergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. bedrijfsgebouwen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de voorgevel wordt geplaatst in of evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens;
- d. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goot- en bouwhoogte.

7.3.2 Beoordelingsregels bouwen van bedrijfswoningen (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29)).

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.29 gelden de volgende regels voor bedrijfswoningen. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een bedrijfswoning wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. per bouwperceel is maximaal één bestaande bedrijfswoning toegestaan;
- b. bedrijfswoningen worden uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd;
- c. de voorgevel van de bedrijfswoning dient te worden gebouwd in de voorgevelrooilijn of 4 meter daaruit;
- d. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning bedraagt respectievelijk maximaal 7 en 11 meter;
- e. de grenzen van het bouwvlak mogen worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
 4. de afstand tot de bestemmingen 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt.

7.3.3 Beoordelingsregels bouwen van een bijbehorend bouwwerk (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bijbehorende bouwwerken (artikel 22.27 en 22.36)).

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.27 en 22.36 gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn als bepaald onder e;
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererfgebied bebouwd mag worden, met inbegrip van bestaande bebouwing;
- c. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,3 meter;
- d. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter;
- e. overkappingen voor de voorgevel gebouwd aan andere bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan mits de afstand aan de voorzijde van de overkapping tot aan de bestemmingen 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt.

7.3.4 Beoordelingsregels bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bijbehorende bouwwerken (artikel 22.27 en 22.36)).

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.27 en 22.36 gelden de volgende regels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 5 meter, met uitzondering van:
 1. erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;

2. vlaggen-, reclame- en lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 12 meter bedraagt;
- b. per bouwperceel is maximaal 1 niet-overdekt zwembad ten behoeve van de bedrijfswoning toegestaan.

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de functie wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. bedrijven van categorie 3 en 4;
- c. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en hoofdgebouwen, geen woning zijnde;
- d. detailhandel;
- e. kamerverhuur;
- f. woningsplitsing;
- g. verblijfsrecreatie, behoudens bestaande bed en breakfasts;
- h. een verkooppunt voor motorbrandstoffen met en zonder lpg;
- i. seksinrichtingen;
- j. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 7.4.2;
- k. horecadoeleinden;
- l. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en van wagens;
- m. buitenopslag voor de voorgevelrooilijn.

7.4.2 Evenementen

Evenementen zijn maximaal drie keer per jaar toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.

7.4.3 Beroep of bedrijf aan huis

Een beroep of bedrijf aan huis bij de bedrijfswoning, als opgenomen in het 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' (bijlage 2 bij deze regels) of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de bedrijfsbestemming en is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. de woning voldoet aan het Bbl en de Bal;
- c. de woonfunctie van het perceel primair blijft c.q. in overwegende mate aanwezig blijft;
- d. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
- e. maximaal 40 % van de begane grondvloeroppervlakte en de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven met een maximum van:
 1. 25 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 2. 35 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1500 m²;
 3. 45 m² bij bouwpercelen vanaf 1500 m²;

- f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- g. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- h. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. de bedrijvigheid niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantast;
- j. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- k. in de woning of de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 50 m² gebruikt worden ten bate van internetverkoop waarbij ter plaatse opslag en verzending plaatsvindt. Internetverkoop waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is zonder meer toegestaan;
- l. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf;
- m. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- n. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bedrijven in een hogere milieucategorie

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 7.4.1 ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsactiviteiten, die zijn opgenomen in een hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 7.2 sub a. met dien verstande dat:

- a. deze activiteiten gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in artikel 7.2 sub a en voorkomen op Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- b. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens kan worden gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

7.5.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 7.4.1 ten behoeve van het gebruik als kamerverhuur in de woning, mits:

- a. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;

- b. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

7.5.3 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bed en breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 7.4.1 voor het gebruik ten behoeve van een bed en breakfast in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. het gebruik uitsluitend plaatsvindt in de woning en de bijbehorende bouwwerken die op maximaal 15 meter van de woning zijn gelegen;
- b. de exploitant van het bed en breakfast de hoofdbewoner is van de woning;
- c. maximaal 80 m² mag worden ingericht voor bed en breakfast, met dien verstande dat de woning een inhoud heeft van minimaal 450 m³ en een bewoonbare oppervlakte van minimaal 120 m²;
- d. er per bestemmingvlak maximaal 4 slaapplekken in maximaal twee slaapkamers worden toegestaan;
- e. het ontbijt wordt in de slaapkamer of in een gezamenlijke ruimte genuttigd;
- f. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering mag de bed en breakfast-voorziening niet functioneren als een zelfstandige woning;
- g. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Artikel 8 Wonen

8.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Wonen.

8.2 Functieomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met de daarbij behorende:

- b. uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.6.3;
- c. bestaande bed en breakfasts;
- d. evenementen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.6.2;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bestaande mantelzorgvoorzieningen en inwoning.
- g. groenvoorzieningen;
- h. paden, wegen, ontsluitings- en parkeervoorzieningen;
- i. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;

8.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29))

8.3.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend ten behoeve van de in artikel 8.2 genoemde functie worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in de vorm van woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

8.3.2 Beoordelingsregels bouwen van een hoofdgebouwen of een bijbehorend bouwwerk (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.27, 22.29 en 22.36):

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.27, 22.29 en 22.36 gelden de volgende regels voor hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken. De omgevingsvergunning voor het bouwen van een hoofdgebouw in de vorm van een woning of het realiseren van bijbehorende bouwwerken wordt uitsluitend verleend onder de volgende voorwaarden:

- a. per bouwvlak is maximaal één hoofdgebouw in de vorm van een woning toegestaan;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd in de voorgevelrooilijn of maximaal 3 meter daaruit;
- c. de goot- en bouwhoogte van woningen bedraagt respectievelijk maximaal 7 en 11 meter;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd in het achtererfgebied, met uitzondering van overkappingen voor de voorgevelrooilijn als bepaald onder h.
- e. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat maximaal 75% van het achtererfgebied bebouwd mag worden, met inbegrip van bestaande bebouwing;
- f. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt respectievelijk maximaal 3,30 meter en 6 meter;

- g. overkappingen voor de voorgevel gebouwd aan andere bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan mits de afstand aan de voorzijde van de overkapping tot aan de bestemmingen 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt.
- h. de voorgevelrooilijn mag worden overschreden door erkers, luifels, balkons en dergelijke, mits:
 - 1. de diepte maximaal 1,5 meter bedraagt;
 - 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
 - 3. de goothoogte maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste verdiepingvloer + 0,30 meter;
 - 4. de afstand tot de functie 'Verkeer' of 'Verkeer - verblijfsgebied' minimaal 3,5 meter bedraagt.

8.3.3 Beoordelingsregels bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken, geen gebouw zijnde (artikel 22.27 en 22.36)).

In afwijking van/in aanvulling op artikel 22.27 en 22.36 gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 4 meter, met uitzondering erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 1 meter bedraagt en achter de voorgevelrooilijn, waarvan de bouwhoogte maximaal 2,5 meter bedraagt;
- b. er maximaal 1 niet-overdekt zwembad behorende bij de woning is toegestaan.

8.4 Maatwerkvoorschriften/nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en aan de inrichting van het functievak:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met de functie wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. permanente of tijdelijke bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en gebouwen, geen woning zijnde;
- b. bewoning als afhankelijke woonruimte, behoudens bestaande mantelzorgvoorzieningen en inwoning;
- c. kamerverhuur;
- d. woningsplitsing;
- e. evenementen, behoudens toegestaan krachtens artikel 8.5.2;
- f. verblijfsrecreatie, behoudens bestaande bed en breakfasts;
- g. buitenopslag.
- h. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankt voer- en vaartuigen en van wagens;

- i. seksinrichtingen.

8.5.2 Evenementen

Evenementen zijn maximaal drie keer per jaar toegestaan voor de duur van maximaal drie aaneengesloten dagen per evenement, inclusief op- en afbouw.

8.5.3 Beroep of bedrijf aan huis

Een beroep of bedrijf aan huis bij de woning, als opgenomen in het 'Overzicht beroep of bedrijf aan huis' (bijlage 2 bij deze regels) of hiermee naar aard en omvang gelijk te stellen beroepen en bedrijven, wordt geacht in overeenstemming te zijn met de woonfunctie en is toegestaan, mits:

- a. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- b. de woning blijft voldoen aan het Bbl en Bal;
- c. de woonfunctie van het perceel primair blijft c.q. in overwegende mate aanwezig blijft;
- d. degene die gebruiker van de woning is tevens degene is die het beroep of bedrijf aan huis uitoefent;
- e. maximaal 40 % van de begane grondvloeroppervlakte en de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven met een maximum van:
 - a. 25 m² bij bouwpercelen tot 750 m²;
 - b. 35 m² bij bouwpercelen van 750 m² tot 1500 m²;
 - c. 45 m² bij bouwpercelen vanaf 1500 m²;
- f. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert c.q. geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
- g. het gebruik geen dusdanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft welke kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- h. in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte;
- i. de bedrijvigheid niet vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet aantast;
- j. internetverkoop slechts is toegestaan indien er geen uitstalling ten verkoop plaatsvindt en de te verkopen producten niet ter plaatse bezichtigd en afgehaald kunnen worden;
- k. in de woning of de voor de woonfunctie bestemde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 50 m² gebruikt worden ten bate van internetverkoop waarbij ter plaatse opslag en verzending plaatsvindt. Internetverkoop waarbij ter plaatse alleen de elektronische transactie plaatsvindt en geen opslag en verzending plaatsvindt is zonder meer toegestaan;
- l. er geen detailhandel plaatsvindt, behoudens beperkte verkoop in het klein in direct verband met het aan huis gebonden beroep/bedrijf;
- m. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- n. reclame-uitingen ten dienste van het beroep of bedrijf aan huis beperkt blijven tot het plaatsen van een bord met als maximale afmetingen 1 meter x 0,5 meter aan de voor- of zijgevel of in de voor- of zijtuin op een hoogte van maximaal 2 meter. Neon- of andere lichtreclame is in dit kader niet toegestaan.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 8.6.1 ten behoeve van het gebruik als kamerverhuur in de woning, mits:

- a. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- b. het gebruik naar de aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming is;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

8.6.2 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bed en breakfast

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 8.5.1 voor het gebruik ten behoeve van een bed en breakfast in de woning en/of in de bijbehorende bouwwerken, mits:

- a. het gebruik uitsluitend plaatsvindt in de woning en de bijbehorende bouwwerken die op maximaal 15 meter van de woning zijn gelegen;
- b. de exploitant van het bed en breakfast de hoofdbewoner is van de woning;
- c. maximaal 80 m² mag worden ingericht voor bed en breakfast, met dien verstande dat de woning een inhoud heeft van minimaal 450 m³ en een bewoonbare oppervlakte van minimaal 120 m²;
- d. er per bestemmingvlak maximaal 4 slaappleatsen in maximaal twee slaapkamers worden toegestaan;
- e. het ontbijt wordt in de slaapkamer of in een gezamenlijke ruimte genuttigd;
- f. door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering mag de bed en breakfast-voorziening niet functioneren als een zelfstandige woning;
- g. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 4

9.1 Toepassingsbereik

De regels in dit artikel zijn van toepassing op de locaties die zijn aangewezen als Waarde – Archeologie 4.

9.2 Functieomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functie(s), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen, in het bijzonder voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

9.3 Beoordelingsregels bouwactiviteiten (behorende bij de binnenplanse vergunning omgevingsplanactiviteiten bouwwerken (artikel 22.29))

9.3.1 *Bouwverbod*

Op of in de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd, met uitzondering van:

- a. het bouwen van gebouwen en/of bouwwerken, waarbij de bodemverstoring ten behoeve van de oprichting van het gebouw een oppervlakte heeft van minder dan 250 m² of waarbij de bodemverstoring minder diep reikt dan 40 centimeter onder maaiveld;
- b. het bouwen van een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;
- c. gebouwen en/of bouwwerken die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit omgevingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 *Afwijken van de bouwregels ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 9.3.1, ten behoeve van het bouwen en/of vergroten van gebouwen en/of bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. door de aanvrager een archeologisch rapport dient te worden overlegd op basis van de in de beroepsgroep geldende norm waarin de archeologische waarden van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer:
 1. naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
 2. door het overleggen van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringsdiepte van de bouwactiviteit minder diep reikt dan de bij het onderzoek vastgestelde diepteligging van het archeologisch relevante niveau.

9.4.2 *Voorwaarden verlenen binnenplanse omgevingsactiviteit*

Het bevoegd gezag kan de binnenplanse omgevingsactiviteit verlenen wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;

- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

9.4.3 Voorschriften te verbinden aan binnenplanse omgevingsactiviteit voor het bouwen

In de situatie als bedoeld in artikel 9.4.2 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de binnenplanse omgevingsactiviteit:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten opgraven, volgens een variant archeologische begeleiding, door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

9.5 Binnenplanse omgevingsactiviteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Waarde-Archeologie 4' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een binnenplanse omgevingsactiviteit van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. grondwerkzaamheden zoals het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen en diepwoelen van gronden;
- b. het indrijven van voorwerpen in de grond zoals heipalen, damwanden, boor- en pompputten;
- c. waterhuishoudkundige ingrepen zoals het aanbrengen van onderbemaling;
- d. het aanleggen van dammen en stuwen en het aanbrengen van oeversbeschoeiing;
- e. het aanleggen, dempen of wijzigen (zoals het verbreden, verdiepen, wijzigen van oevers en profiel) van sloten, greppels, watergangen en overige waterpartijen;
- f. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- g. het rooien van diepwortelende beplantingen voor zover daarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van gras of akkerland in een teelt waarbij bodemvolume wordt afgevoerd waartoe gerekend worden boomteelt, graszodenteelt en siergewassenteelt;
- i. het aanleggen en/of verharderen van wegen, paden, parkeerterreinen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- j. het aanbrengen van ondergrondse transport- energie of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- k. het slopen van gebouwen en verwijderen van funderingen, waarbij grondroering plaatsvindt;
- l. het afplaggen van heide- of natuurgebieden;
- m. het aanleggen van een drainagestelsel en beregeningsinstallatie.

9.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 9.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- 1. die maximaal 0,40 m diep reiken ten opzichte van het maaiveld, tenzij het werkzaamheden betreffen als genoemd in artikel 9.5.1 h, l, en m;
- 2. een verstoringsoppervlakte hebben van maximaal 250 m²;
- 3. ten dienste staan van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;

4. het normale beheer en onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoud- en vervangingswerkzaamheden van bestaande riolen, bestratingen, beplantingen en binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
5. het normale agrarisch gebruik betreffen waaronder worden verstaan grondbewerkingen ten dienste van agrarisch gebruik mits de bodem tot niet meer dan een diepte van 0,40 meter onder maaiveld wordt geroerd;
6. plaatsvinden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
7. plaatsvinden binnen een agrarisch bouwvlak;
8. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Het verbod als bedoeld in artikel 9.5.1 is ook niet van toepassing indien :

1. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een overeenkomstig de eisen van het bevoegd gezag uitgevoerd onafhankelijk onderzoek waaruit blijkt dat de verstoringdiepte van de werkzaamheden of werken minder diep reikt dan 40 cm onder maaiveld, en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 9.5.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist;
2. de werkzaamheden vooraf bij het bevoegd gezag zijn gemeld, voorzien van een schriftelijke verklaring met bewijsmateriaal waarbij wordt aangetoond dat de grond reeds dieper is geroerd dan de voorgestelde bewerkingsdiepte en voorzien van een verklaring dat in het geval van teelten zoals bedoeld onder 9.5.1 sub h het afgevoerde bodemvolume weer wordt aangevuld waarop het bevoegd gezag op basis van deze melding voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden schriftelijk te kennen heeft gegeven dat voor de betreffende werkzaamheden geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is vereist.

9.5.3 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

9.5.4 Onderzoeksplicht

- a. De aanvrager van een binnenplanse omgevingsactiviteit als bedoeld in artikel 9.5.1 die betrekking heeft op gronden, die zijn aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 4' dient een rapport te overleggen waarin naar het oordeel van het bevoegd gezag:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd, dan wel;
 3. in voldoende mate is aangegeven dat de archeologische waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel niet (meer) aanwezig zijn

- b. Een onderzoek als bedoeld onder a is niet vereist wanneer naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

9.5.5 Voorwaarden verlenen binnenplanse omgevingsactiviteit

het bevoegd gezag verleent de binnenplanse omgevingsactiviteit wanneer naar haar oordeel genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de betreffende archeologische waarden door de ingreep niet of niet onevenredig worden geschaad;
- c. schade door bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

9.5.6 Voorschriften te verbinden aan binnenplanse omgevingsactiviteit

In de situatie als bedoeld in artikel 9.5.5 kan het bevoegd gezag één of meer van de volgende voorschriften verbinden aan de binnenplanse omgevingsactiviteit:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen uitvoeren van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt te laten opgraven, volgens een variant archeologische begeleiding, door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

3. Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 11 Algemene bouwregels

11.1 Ondergronds bouwen

11.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

11.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, dan wel onder een bestaand hoofdgebouw/bijbehorend bouwwerk;
- b. het oppervlak van ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan het toegestane oppervlak aan bouwwerken boven peil;
- c. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de volgens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte en de inhoud van ondergrondse bouwwerken niet in aanmerking genomen.

11.1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsactiviteit afwijken van het bepaalde in artikel 11.1.2 onder c. voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een diepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarde dat:

- a. de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden.

11.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- c.q. functiegrenzen maximaal 1 meter bedraagt.

11.3 Algemene regels over bestaande afstanden en maten

11.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan op grond van hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

11.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan op grond van hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

11.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting is het bepaalde in 11.3.1 en 11.3.2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit omgevingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven functie(s).

12.2 Strijdig gebruik

Onder gebruiken of het laten gebruiken in strijd met het omgevingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. prostitutie;
- d. het plaatsen van onderkomens en/of kampeermiddelen, van al dan niet afgedankte voer- en vaartuigen en wagens.
- e. als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke functie onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de functie gerichte gebruik van de gronden.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan door middel van een binnenplanse omgevingsactiviteit afwijken:

- a. van de functieregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. van de desbetreffende bepalingen in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van de goot- en bouwhoogten met ten hoogste 10%;

Artikel 14 Overige regels

14.1 Wetten/wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan.

14.2 Parkeerregels

14.2.1 Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van dit artikel gestelde parkeernormen, tenzij er een ontheffing is verleend op grond van hoofdstuk 4 van de nota parkeernormen.

14.2.2 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

14.2.3 Specifieke parkeerregels bij gebruikswijzigingen

Indien het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken daartoe aanleiding geeft, moet voor wat betreft de toename in de parkeerbehoefte worden voorzien in voldoende parkeermogelijkheden. De parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de Nota parkeernormen. Indien deze nota gedurende de planperiode wijzigt of wordt vervangen, geldt de gewijzigde c.q. de vervangende nota.

14.2.4 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

4. Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een binnenplanse omgevingsactiviteit voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.
- c. het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het omgevingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. het is verboden het met het omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Lijst van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Overzicht beroep of bedrijf aan huis